

*Mouvement Hlm, élus, associations
et professionnels du bâtiment dénoncent les impacts
de l'art. 52 du projet de loi de finances 2018*

Le livre **noir**
de la **réforme**
des **APL**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble





Le projet de baisse des APL ne fait pas l'objet d'une étude d'impact. Le présent document entend répondre – modestement – à ce manque.

Ce *Livre noir de la réforme des APL* regroupe les analyses de 26 organisations nationales, les études d'impact réalisées par les 12 associations régionales du Mouvement Hlm, ainsi que 12 témoignages d'organismes Hlm.

Il s'organise en trois parties. La première évalue les implications sur l'activité du secteur et donc sur l'efficacité des politiques locales de l'habitat. La deuxième partie donne la parole aux acteurs qui font l'originalité et l'efficacité du modèle du logement social français. Au sein de la troisième partie, une série d'organismes témoins, reflétant la diversité des organismes Hlm et des territoires, permet de mesurer les effets concrets dans le quotidien des professionnels comme des habitants.



“Ces décisions contredisent la volonté affichée de relancer la croissance”

ASSEMBLÉE DES DÉPARTEMENTS DE FRANCE – P. 18

“ALORS QUE LE DROIT À UN TOIT EST UN DROIT ESSENTIEL, LE BUDGET DU MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES FIGURE PARMIS LES PLUS IMPORTANTES BAISSSES POUR 2018”

CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DU TRAVAIL (CGT) – P. 36

“La mesure implique à très court terme la suppression de nombreux services aux locataires”

HABITAT SUD DEUX-SÈVRES – P. 50

“France urbaine inquiète des conséquences sur l'équilibre financier des organismes Hlm”

FRANCE URBAINE – P. 22

“Une mise à mal de programmes entiers sur certains territoires fragiles”

ASSOCIATION DES MAIRES VILLE & BANLIEUE DE FRANCE – P. 20

“L'APVF invite le gouvernement et le Parlement à revenir sur les dispositions les plus contestables des mesures envisagées”

ASSOCIATION DES PETITES VILLES DE FRANCE – P. 21

**“LE PROJET DE
RÉFORME DES APL
FRAGILISE LES
PRINCIPAUX OUTILS
DE LA POLITIQUE DU
LOGEMENT SOCIAL”**

ASSOCIATION FORCE OUVRIÈRE
CONSOMMATEURS (AFOC) – P. 27

**“Des répercussions
sur l’activité
et l’emploi des
entreprises du
bâtiment”**

CAPEB – P. 25

**“UN RISQUE
MAJEUR SUR
LES GARANTIES
D’EMPRUNT
ACCORDÉES
PAR LES
COLLECTIVITÉS
LOCALES”**

ASSOCIATION DES MAIRES
DE FRANCE ET DES PRÉSIDENTS
D’INTERCOMMUNALITÉ – P. 19

“Le gouvernement
aurait-il oublié qu’avant
d’être un marché,
le logement est un droit ?”

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU
LOGEMENT (CNL) – P. 29

**“Le gouvernement
remet en cause la
mise en œuvre du
Programme local
de l’habitat de tout
un territoire”**

NANTES MÉTROPOLE HABITAT – P. 52

**“Une nouvelle baisse des
investissements conduirait à de
nouvelles suppressions d’emplois”**

TROYES HABITAT – P. 53

sommaire

**8 - APL : DES MESURES BUDGÉTAIRES
AU DÉTRIMENT DU LOGEMENT SOCIAL
ET DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES**

**10 - L'IMPACT DU PROJET DE BAISSSE
DES APL POUR L'ANNÉE 2018**

15 - L'ANALYSE DE 26 ORGANISATIONS NATIONALES

16 - Associations d'élus

24 - Professionnels du bâtiment

26 - Associations de locataires Hlm et d'habitants

32 - Syndicats

40 - Collectif Vive l'APL

42 - L'ANALYSE DE 12 ORGANISMES HLM

éditorial

Depuis des semaines, des milliers de voix s'élèvent et portent le témoignage de professionnels, d'élus, de locataires qui dénoncent les conséquences dramatiques du projet de loi de finances pour 2018. Avec ce livre noir, le Mouvement Hlm, sobrement et sans polémique, leur donne la parole.

Aujourd'hui l'enjeu est simple, il est posé à chaque citoyen, à tous les élus locaux et parlementaires, au gouvernement. Dans la France du XXI^{ème} siècle, voulons-nous continuer le combat du XX^{ème} pour le droit au logement de tous dans la dignité ? Défendons-nous que le logement n'est pas un bien comme les autres et nécessite l'existence d'organismes de logement sociaux, régulés, pour garantir à nos concitoyens qui en ont besoin un logement de qualité, non soumis aux lois du marché et du plus fort, du plus riche ? Nous répondons « Oui ».

Le secteur du logement social est aujourd'hui accusé d'être immobile. C'est faux.

Il est profondément ancré dans la société, il a évolué avec elle, pour répondre à ses attentes, à ses besoins. Des premiers logements ouvriers au XIX^{ème} siècle pour lutter contre l'insalubrité, à la très récente « loi égalité citoyenneté » pour renforcer l'accueil des plus modestes et lutter contre la ségrégation territoriale, le secteur Hlm n'a cessé d'évoluer. Il s'est mobilisé pour répondre en urgence au drame de l'hiver 1954, il a développé la politique de la ville, il s'est investi dans le renouvellement urbain, il est précurseur dans la recherche de la performance énergétique et de la qualité environnementale, il accompagne les villes et les agglomérations dans les politiques locales de l'habitat, il a fait sienne la priorité du « droit au logement », de la solidarité et du renouvellement urbain.

Hier, aujourd'hui, demain, notre pays a besoin du logement social.

Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat

APL

Des mesures budgétaires au détriment du logement social et des ménages les plus modestes

54 %

*des locataires Hlm
bénéficiaires de l'APL*

1 Français sur 2

*vit ou a vécu
en logement social*

L'article 52 du projet de loi de finances (PLF) pour 2018 prévoit une baisse de l'APL des locataires Hlm de plus de 60 euros en moyenne par mois et exige que les organismes Hlm diminuent leurs loyers d'autant, voire plus. L'article 52 rectifié adopté en première lecture par l'Assemblée nationale et prochainement soumis à l'examen du Sénat, n'est revenu ni sur la baisse des APL des locataires Hlm, ni sur la brutalité de la perte de recettes pour les organismes Hlm.

En entraînant une perte brutale de ressources, cette mesure contraint les organismes Hlm à suspendre la plupart de leurs projets de construction et de réhabilitation, ainsi qu'à diminuer l'entretien des immeubles et l'accompagnement des personnes les plus fragiles. La réforme prévoit aussi de supprimer l'APL « accession », empêchant ainsi les familles modestes d'accéder à la propriété.

Au final, ce sont donc bien les locataires et les demandeurs de logements sociaux qui sont pénalisés.

UNE ATTAQUE CONTRE LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

La baisse des APL privera dès 2018 les organismes Hlm de 75 % de leurs capacités d'investissement. Pour nombre d'entre eux, c'est le début de sérieuses difficultés financières, tandis que plus de 200 organismes seront en auto-financement négatif. Les pertes d'emploi sont estimées à plus de 140 000.

MOINS DE CONSTRUCTIONS, MOINS DE RÉHABILITATIONS

Alors que plus de 1,9 million de Français sont en attente d'un logement social, la réforme va fortement ralentir les constructions. Les opérations de réhabilitation, indispensables pour réduire les charges des locataires, connaîtront aussi un sérieux coup d'arrêt. C'est toute la filière du bâtiment qui sera touchée, avec près de 150 000 emplois directs et indirects menacés.

UN QUOTIDIEN DÉGRADÉ POUR LES HABITANTS

Pour les 11 millions d'habitants du parc social, la réforme met en péril le budget consacré à l'entretien des habitations et aux services du quotidien assurés par les organismes. Les efforts d'accompagnement auprès des publics les plus fragiles sont particulièrement menacés, ce qui risque d'aggraver les situations d'exclusion.

DES TERRITOIRES FRAGILISÉS

La réforme s'apprête à bouleverser les politiques locales de l'habitat, jusqu'ici basées sur un partenariat solide entre organismes Hlm et collectivités locales. Elle vient stopper net les opérations de rénovation urbaine engagées au sein des quartiers. Les inégalités territoriales risquent de se creuser pendant que les collectivités, garantes des emprunts aux organismes, verront leur dette augmenter.

À travers l'article 52 du PLF 2018, c'est toute la chaîne du logement et de la solidarité nationale qui est impactée.

Près de
7 Français
sur **10**

*soutiennent
la défense des APL**

* Source : sondage BVA « Les Français et les APL – 14.10.17 »

Trois vérités bonnes à rappeler

**LES ORGANISMES HLM
NE DISPOSENT PAS D'UNE
« CAGNOTTE SECRÈTE »...**

... mais de recettes indispensables à l'autofinancement leur permettant d'investir dans la construction et la réhabilitation. Ils assument une dette de 150 milliards d'euros garantis par les collectivités locales.

Ils ne peuvent se permettre le moindre défaut et doivent donc adopter une gestion prudente de leur trésorerie.

**LES ORGANISMES HLM
N'ONT PAS AUGMENTÉ
LEURS LOYERS SOUS
L'EFFET DES APL...**

... car les loyers des logements sociaux sont réglementés et plafonnés, à l'inverse du secteur privé.

**LES « CONTREPARTIES »
PRÉSENTÉES PAR LE
GOUVERNEMENT SONT
LARGEMENT INSUFFISANTES...**

... car elles concernent des évolutions de taux et de prêts qui n'ont de sens que si les organismes peuvent maintenir un niveau d'investissement important, ce qui ne sera évidemment pas le cas.

L'impact du projet de baisse des **APL** pour l'année 2018

Recul des investissements, chute des constructions et des réhabilitations, destructions d'emplois... Les dégâts du projet de loi de finances touchent l'ensemble du territoire.



Des effets dévastateurs



Un coût global de

1,8 milliard d'euros

pour les organismes, soit **75 %** de leur capacité d'investissement



54 100

constructions de logements en moins

103 100

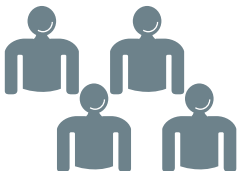
logements non réhabilités



**557
millions
d'euros**

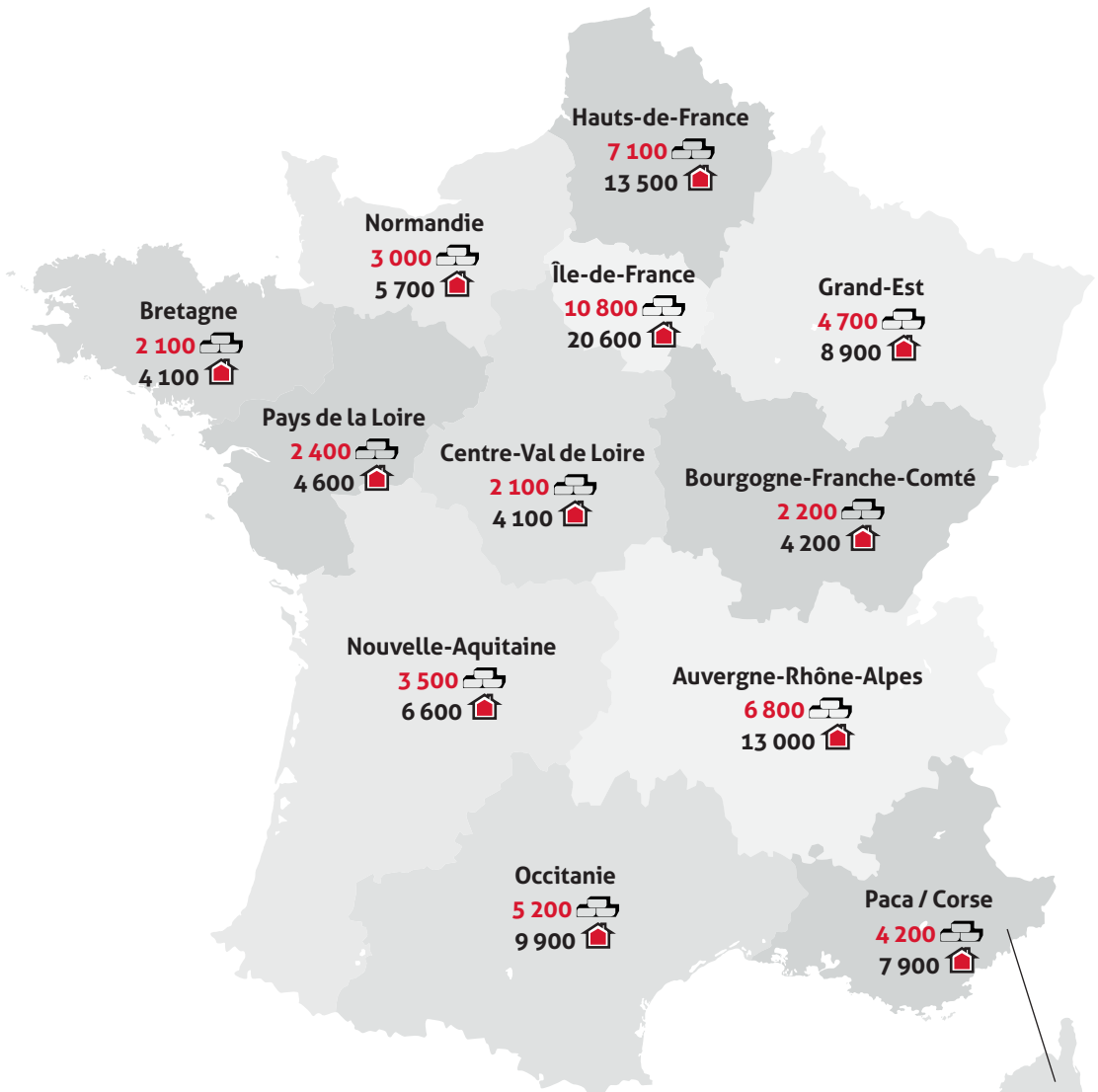
de TVA en moins

dans les caisses de l'État



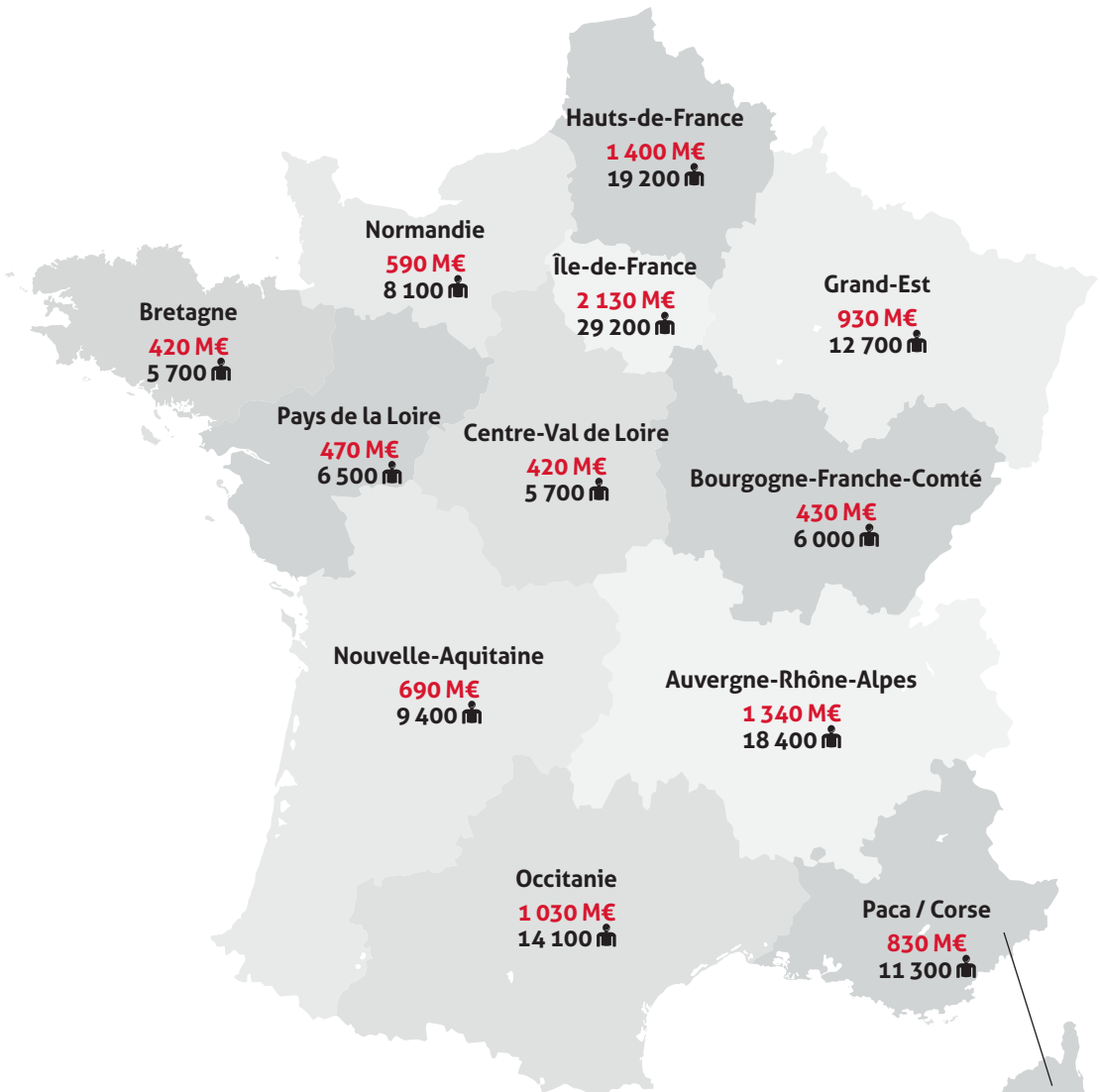
Plus de **146 000**
emplois détruits

Moins de constructions, moins de réhabilitations



 **Nombre de logements non réalisés**
 **Nombre de logements non réhabilités**

Moins d'investissements, moins d'emplois



Montant des travaux non engagés en millions d'euros

👤 Nombre d'emplois détruits

Données détaillées par région

Région	Coût de la mesure pour les organismes en millions d'euros	Nombre de logements non réalisés	Nombre de logements non réhabilités	Montant des travaux non engagés en millions d'euros	Part de la TVA à 5,5 % en millions d'euros	Nombre d'emplois détruits
Auvergne-Rhône-Alpes	227	6 800	13 000	1 340	70	18 400
Bourgogne-Franche-Comté	74	2 200	4 200	430	22	6 000
Bretagne	71	2 100	4 100	420	22	5 700
Centre-Val de Loire	71	2 100	4 100	420	22	5 700
Grand-Est	155	4 700	8 900	930	48	12 700
Hauts-de-France	237	7 100	13 500	1 400	73	19 200
Île-de-France	360	10 800	20 600	2 130	111	29 200
Normandie	100	3 000	5 700	590	31	8 100
Nouvelle-Aquitaine	115	3 500	6 600	690	36	9 400
Occitanie	173	5 200	9 900	1 030	54	14 100
Pays de la Loire	80	2 400	4 600	470	25	6 500
Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse	139	4 200	7 900	830	43	11 300
Total France métropolitaine	1 802	54 100	103 100	10 680	557	146 300

Méthodologie :

Le coût de la mesure pour chaque région a été estimé par les associations régionales Hlm avec les organismes Hlm.

Le montant de fonds propres des organismes Hlm engagés pour une construction est en moyenne de 20 000 euros, et 7 000 euros pour une rénovation (source : USH à partir de SISAL – DGALN).

La construction d'un logement représente 140 000 euros de travaux et 30 000 euros en rénovation en moyenne (source : USH à partir de SISAL – DGALN).

On estime le nombre d'emplois directs et indirects dans le bâtiment à 13 équivalents temps plein par million d'euros investi en construction et 20 en rénovation.

Ces données sont estimées pour une année pleine d'activité.

L'analyse de 26 organisations nationales

Élus, professionnels du bâtiment, associations et syndicats examinent les conséquences de la réforme des APL.

ASSOCIATIONS D'ÉLUS

- 17 – Assemblée des communautés de France
- 18 – Assemblée des Départements de France
- 19 – Association des maires de France
et des présidents d'intercommunalité
- 20 – Association des maires Ville & Banlieue de France
- 21 – Association des petites villes de France
- 22 – France urbaine
- 23 – Villes de France

ASSEMBLÉE DES COMMUNAUTÉS DE FRANCE

“Les politiques locales de l’habitat vont être bouleversées”

Extraits du communiqué du 28 septembre

« La réduction des capacités d’investissement des bailleurs sociaux [...] va freiner la construction à un moment où communes et intercommunalités sont invitées à renforcer et mieux répartir l’offre locative sociale pour atteindre les objectifs de la loi SRU (sous menace de pénalités financières).

L’invitation des bailleurs sociaux à accroître la cession de logements pour financer de nouveaux programmes peut contrarier dans de nombreux territoires la poursuite des objectifs SRU en déclassant une part du patrimoine. L’AdCF demande que les intercommunalités délégataires des aides à la pierre soient associées à la décision. »

« Alors que les communautés et métropoles renforcent leur rôle d’autorité organisatrice du logement, les politiques locales et les objectifs fixés dans les programmes locaux de l’habitat ou les délégations des aides à la pierre seront perturbés en profondeur. La fragilisation des équilibres financiers des organismes de logement social fera en outre peser un risque sur les garanties d’emprunt que leur apportent les collectivités locales, ce qui est de nature à dégrader leur propre notation financière. »

“Les objectifs fixés dans les programmes locaux de l’habitat ou les délégations des aides à la pierre seront perturbés en profondeur.”

« La place du logement social dans le parcours résidentiel de nos concitoyens doit également être débattue tant au niveau national qu’à l’échelle de nos territoires, afin de redonner davantage de fluidité aux marchés locaux de l’habitat. La baisse des loyers dans le parc social aura pour effet d’accroître les écarts avec le marché locatif privé dans les zones les plus tendues. »

« Les intercommunalités, qu’elles soient délégataires des aides à la pierre ou non, s’attendent de fait à être davantage sollicitées financièrement pour faire face aux pertes de ressources des bailleurs. Elles déplorent en conséquence des choix budgétaires qui n’agiront pas sur la cause des problèmes.

L’AdCF considère que les loyers sont directement indexés sur les coûts de sortie des opérations et sur l’évolution des marchés fonciers. C’est donc à la stratégie de maîtrise et de réduction des coûts fonciers qu’il faut accorder la priorité. Cela appelle une libération accélérée des terrains mutables mais aussi une révision en profondeur des mécanismes bancaires et fiscaux qui exercent des effets inflationnistes sur les valeurs foncières, les prix de l’immobilier et le pouvoir d’achat des ménages.

C’est à la racine du problème qu’il faut agir. »

ASSEMBLÉE DES DÉPARTEMENTS DE FRANCE

“Ces décisions contredisent la volonté affichée de relancer la croissance”

Communiqué du 2 octobre 2017

Alors que le gouvernement souhaite relancer la croissance en s'appuyant sur un grand plan d'investissement, les Départements de France soulignent combien les décisions prises par l'État pour le financement du logement social contredisent cette volonté.

En effet, l'annonce gouvernementale d'imposer aux bailleurs sociaux une baisse des loyers sur les logements accueillant des ménages bénéficiaires des aides publiques (APL) fragilise leur action sur l'ensemble du territoire. Au-delà du déséquilibre financier

probable, c'est leur capacité à produire, à rénover et à s'inscrire dans la transition énergétique qui sera durablement amputée.

“La pérennité des rénovations et des constructions dans les secteurs peu denses, qui participe pleinement à l'équilibre de nos territoires, est menacée.”

Si le mode de financement du logement social doit certes être réexaminé et repensé à long terme, ce travail doit être conduit en concertation avec l'ensemble des acteurs publics concernés. Cette décision, prise à nouveau sans concertation, va freiner la construction à un moment où les collectivités sont invitées à renforcer et mieux répartir

l'offre locative sociale pour atteindre les objectifs de la loi SRU (sous menace de pénalités financières).

La pérennité des rénovations et des constructions dans les secteurs peu denses, qui participe pleinement à l'équilibre de nos territoires, est ainsi menacée.

L'Assemblée des Départements de France demande la mise en place d'un moratoire sur le financement du logement social pour engager une véritable et indispensable concertation avec tous les acteurs concernés. Les Départements, au cœur de leurs compétences de proximité et de service public, prendront alors toute leur part dans les débats pour défendre une véritable alliance entre les collectivités au service de tous les territoires.

**ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE
ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ**

“Un risque majeur sur les garanties d'emprunt accordées par les collectivités locales”

François Baroin, président de l'AMF, et André Laignel, premier vice-président de l'AMF, partagent les inquiétudes de l'Union sociale pour l'habitat. Ils apportent le soutien de l'Association à l'Union en rappelant l'attachement des maires au modèle du logement social dans notre pays. Ils rappellent la nécessité de stabiliser les règles applicables au logement dont les modifications incessantes ont suscité l'insécurité juridique ainsi que le rallongement et la complexification des procédures nécessaires à la mise en œuvre de projets. Enfin, ils réaffirment l'importance de la mixité sociale, axe essentiel pour les maires dans leurs interventions en matière de logements sociaux.

Pour les élus de l'AMF, baisser les ressources des organismes Hlm pour couvrir la baisse des APL décidée par le gouvernement sans réelle concertation, c'est fragiliser le modèle du logement social. En effet, la réforme des aides au logement et des loyers imposée aux bailleurs sociaux risque de fragiliser leur équilibre financier, alors que ce sont eux qui sont les moteurs, aux côtés des maires, de la construction de logements sociaux depuis des décennies.

“Le financement des opérations de renouvellement urbain sera fragilisé.”

L'AMF estime que l'accroissement des difficultés financières des organismes Hlm freinera la construction de nouveaux logements sociaux alors que les besoins en logements sont très forts notamment dans les zones tendues.

L'application des mesures envisagées déstabilisera l'équilibre des organismes et fera peser de ce fait un risque majeur sur les garanties d'emprunt accordées par les collectivités locales. Ces dernières risquent d'être ainsi appelées à couvrir les emprunts. Les efforts importants engagés par les collectivités et les bailleurs sociaux en matière de rénovation urbaine, d'entretien et de réhabilitation des bâtiments, qui ont été menés ces dernières années, seront également interrompus ou profondément ralentis. Le financement des opérations de renouvellement urbain sera également fragilisé. Cela aura des conséquences visibles et négatives pour les 11 millions de personnes qui occupent un logement social en France et, au-delà, pour la filière du bâtiment et des artisans.

ASSOCIATION DES MAIRES VILLE & BANLIEUE DE FRANCE

“Une mise à mal de programmes entiers sur certains territoires fragiles”

Communiqué de presse du 17 octobre

À l’occasion de la journée de mobilisation pour le devenir du Mouvement Hlm, l’association des maires Ville & Banlieue de France :

- fait part de sa très sérieuse préoccupation devant les décisions gouvernementales fragilisant nombre d’organismes bailleurs sociaux, notamment les Offices publics de l’habitat ;
- s’inquiète des conséquences de difficultés que pourront rencontrer 74 % des offices pour atteindre la barre des 5 % d’autofinancement, seuil minimum retenu par les tutelles du logement locatif social, pour assurer l’entretien, la maintenance, la rénovation du parc d’habitat, et surtout pour poursuivre l’effort d’importance absolue de création de nouveaux logements pour répondre aux besoins des populations les plus modestes, en particulier pour les sites prioritaires de la politique de la ville ;
- est très préoccupée par l’impossibilité dans laquelle risquent de se trouver nombre d’organismes de poursuivre leur engagement contractualisé dans les contrats de ville et programmes de rénovation urbaine, au risque de mettre à mal des programmes entiers sur certains territoires fragiles ;
- alerte sur le fait que nombre de collectivités, déjà fragilisées par diverses mesures gouvernementales, ne pourront assister les bailleurs sociaux, notamment en matière de garanties des nouveaux emprunts qui seraient proposés pour prolonger la durée des prêts initiaux ;
- rappelle que, en période de lourde incertitude pour la politique de la ville, si nécessaire pour faire vivre les valeurs républicaines d’égalité et de solidarité dues aux 5 millions d’habitants des quartiers populaires urbains prioritaires, il n’est pas acceptable pour les élus locaux que l’État, par une décision brutale et inquiétante pour les Hlm, aggrave une situation sociale et économique déjà très préoccupante.

“Nombre de collectivités, déjà fragilisées par diverses mesures gouvernementales, ne pourront assister les bailleurs sociaux.”

ASSOCIATION DES PETITES VILLES DE FRANCE

“L’APVF invite le gouvernement et le Parlement à revenir sur les dispositions les plus contestables des mesures envisagées”

Communiqué du 3 octobre 2017

L’Association des petites villes de France, que préside Olivier Dussopt, député de l’Ardèche, vient de faire part dans un courrier adressé à Jacques Mézard, ministre en charge de la Cohésion des territoires, et à Julien Denormandie, secrétaire d’État auprès du ministre de la Cohésion des territoires, des très vives inquiétudes des élus de petites villes à la suite des mesures annoncées par le gouvernement concernant la politique du logement dans le projet de loi de finances 2018.

Les maires de petites villes, qui sont souvent administrateurs d’offices Hlm, sont en première ligne sur ces questions. Ils ont dû faire face toutes ces dernières années à nombre d’obligations : respect des lois SRU, rénovation thermique, mise aux normes d’accessibilité, etc.

C’est pourquoi ils s’inquiètent tout particulièrement de la baisse des APL et de la réduction unilatérale des loyers pratiqués par les bailleurs sociaux, qui risquent de déstabiliser les finances d’un certain nombre d’organismes et ne seront pas sans conséquence sur les finances des collectivités territoriales qui leur ont accordé leurs garanties et pourraient être ainsi appelées à couvrir leur emprunt.

Il y a un risque certain de désinvestissement dans le secteur du logement social, avec des retards dans les projets de rénovation qui ne seront pas sans impact dans le secteur du bâtiment.

L’APVF s’associe aux protestations de l’Union sociale pour l’habitat et invite le gouvernement et le Parlement à revenir, dans le cadre de l’examen du PLF, sur les dispositions les plus contestables des mesures envisagées.

“Il y a un risque certain de désinvestissement dans le secteur du logement social, avec des retards dans les projets de rénovation.”

FRANCE URBAINE

“France urbaine inquiète des conséquences sur l'équilibre financier des organismes Hlm”

Les élus de France urbaine demandent à ce que le dialogue et la négociation reprennent leur place avec l'ensemble des partenaires concernés autour d'une réforme juste et équilibrée des politiques du logement et de l'habitat.

La promotion de parcours résidentiels fluides, en particulier sur les zones tendues, de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété, ainsi que l'accès de tous à un logement décent et digne doivent pouvoir être des objectifs partagés par l'ensemble des

responsables. À ce titre, l'extinction prévue en 2018 des APL « accession » vient en contradiction avec la volonté affichée du gouvernement d'encourager l'accession des plus modestes à la propriété : le gouvernement doit revenir sur ce recul.

“L'extinction prévue en 2018 des APL « accession » vient en contradiction avec la volonté affichée du gouvernement d'encourager l'accession des plus modestes à la propriété.”

À ce jour, les élus des grandes villes et métropoles se retrouvent particulièrement exposés en ce qu'ils président leur office public de l'habitat (OPH) et qu'ils ont programmé des opérations de construction, de rénovation et de réhabilitation sur leurs

territoires, dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des aides à la pierre dont ils ont la délégation. Ils ont signé, par ailleurs, des conventions d'engagement avec l'Anru, pour le renouvellement sur la durée des quartiers prioritaires de la politique de la ville. C'est tout cet édifice qui menace d'être remis en cause, avec le risque que les garanties d'emprunt des collectivités soient mobilisées, en cas de faillite et/ou de dépôt de bilan d'un ou plusieurs organismes Hlm de rattachement.

À ce stade, France urbaine propose de reprendre la rédaction et les attendus de l'article 52 du projet de loi de finances, en cours de discussion au Parlement. En attendant une péréquation aboutie entre bailleurs sociaux, le gouvernement doit retirer l'obligation faite aux organismes Hlm de baisser leur loyer pour compenser la baisse des APL, afin de ne pas mettre en danger les bailleurs. France urbaine souhaite, en outre, que les aides à la pierre soient significativement augmentées, notamment dans le cadre du Fonds national des aides à la pierre (Fnap), pour provoquer le choc d'offre attendu et rééquilibrer ainsi le rapport entre l'offre et la demande.

Par-delà les injonctions contradictoires et les conservatismes de tout bord, une réforme ambitieuse du logement doit pouvoir être engagée avec l'ensemble des acteurs dans les prochains mois, pour un modèle social renouvelé, plus juste et efficace.

VILLES DE FRANCE

“La dégradation de la situation des bailleurs, engendrée par ce nouveau contexte, pourrait avoir un lourd impact direct sur la dette des collectivités”

À l’occasion du Congrès de l’Union sociale pour l’habitat de Strasbourg, les acteurs du logement social ont vigoureusement rappelé – à juste titre – les conséquences inquiétantes pour les territoires de la soudaine baisse de l’aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires d’habitations à loyer modéré (Hlm).

Nous partageons ces inquiétudes à l’égard des mesures annoncées, non seulement celles relatives aux APL en particulier, mais aussi la volonté affichée de procéder à des regroupements d’offices Hlm sans une véritable concertation préalable. Cette série de dispositions remet en cause la capacité des organismes Hlm d’accompagner efficacement les collectivités, notamment les villes de taille moyenne dans la durée.

Lors de l’assemblée générale de Villes de France qui s’est tenue le 12 octobre dernier, notre association a rappelé sa solidarité envers l’ensemble du mouvement du logement social sur ces questions. La dégradation de la situation des bailleurs, engendrée par ce nouveau contexte, pourrait avoir un lourd impact direct sur la dette des collectivités, en raison des garanties d’emprunt accordées par les collectivités territoriales. Nous soutenons donc le Mouvement Hlm dans ses démarches en vue de faire valoir l’intérêt général de nos villes et de nos intercommunalités concernant les besoins de financement du logement social.

“Cette série de dispositions remet en cause la capacité des organismes Hlm d’accompagner efficacement les collectivités.”

Par conséquent, nous nous associons sans hésiter à la démarche collective *Livre noir de la réforme*, témoignant des conséquences concrètes du PLF 2018 sur le logement social et pour l’ensemble de ses acteurs, locataires, organismes Hlm, collectivités locales, entreprises du BTP, et organisations de salariés.

PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

25 – CAPEB

CAPEB

“Des répercussions sur l’activité et l’emploi des entreprises du bâtiment”

La Capeb, comme tous les professionnels du bâtiment, est préoccupée par toutes les dispositions qui viennent freiner la construction et l’entretien-amélioration des logements privés et sociaux. La Capeb est ainsi attentive à l’évolution des marchés du logement, où différents segments (neuf/ancien, public/privé...) sont en interdépendance permanente ; les difficultés d’un segment provoquent mécaniquement des répercussions sur l’ensemble du marché (déplacement de la concurrence des entreprises, impact sur les parcours résidentiels, déséquilibre des investissements...).

Rappelons que les TPE du bâtiment représentent 98 % des entreprises et sont présentes par conséquent sur l’ensemble de la chaîne construction et rénovation, notamment en maison individuelle et pour les constructions de type R+2, R+3, et d’une façon très significative sur la rénovation du parc existant.

Ainsi, les arbitrages budgétaires effectués dans le cadre du projet de loi de finances 2018, qui se traduisent notamment par une réduction du budget alloué aux aides personnalisées pour le logement, vont impacter le logement et tout particulièrement le parc social.

Si les conséquences d’une telle décision vont rendre plus difficiles la construction et l’entretien-amélioration des logements sociaux, elle aura également des répercussions sur l’activité et l’emploi des entreprises du bâtiment.

“La Capeb tient à rappeler son attachement au logement social, qui a un rôle essentiel en matière d’amélioration de l’habitat.”

Aussi, la Capeb tient à rappeler son attachement au logement social, qui a un rôle essentiel en matière d’amélioration de l’habitat, d’égalité des territoires, et qui impacte positivement l’activité des entreprises artisanales du bâtiment.

Les bailleurs sociaux constituent un acteur moteur du tissu local et, à ce titre, il est nécessaire de ne pas prendre de dispositions qui viendraient amoindrir la portée de leurs projets en construction et rénovation-entretien.

Enfin, dès lors que des mesures importantes sont envisagées et risquent de peser sur la filière, il est essentiel pour la Capeb, d’un point de vue méthodologique, que tous les acteurs concernés soient consultés préalablement à toutes annonces.

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES HLM ET D'HABITANTS

- 27 - Association Force ouvrière consommateurs (Afoc)
- 28 - Confédération générale du logement (CGL)
- 29 - Confédération nationale du logement (CNL)
- 30 - Confédération syndicale des familles (CSF)
- 31 - Consommation, logement et cadre de vie (CLCV)

ASSOCIATION FORCE OUVRIÈRE CONSOMMATEURS (AFOC)

“Le projet de réforme des APL fragilise les principaux outils de la politique du logement social”

L'Afoc revendique que la solidarité nationale soit un moteur permettant l'accès des plus modestes au logement social. L'État doit donc cesser de se désengager du financement du logement social tant pour la construction « neuve » que pour la rénovation de l'ancien. Il n'est pas acceptable que, suite aux réformes annoncées, notamment la baisse des APL, se mette en place une solidarité entre locataires, pénalisant les moins modestes d'entre eux, au risque de détruire définitivement toute mixité sociale.

L'Afoc ne croit pas à l'annonce que la baisse des APL puisse être compensée par celle des loyers. La mutualisation aboutira inmanquablement à transférer aux moins pauvres des locataires sociaux le manque à gagner des bailleurs.

Les arbitrages budgétaires arrêtés par les bailleurs pour équilibrer leurs bilans, face à la baisse des fonds propres, seront au détriment des budgets entretien des Hlm, avec des conséquences négatives au quotidien pour les locataires et à court terme sur les charges locatives.

Certains bailleurs sociaux vont devoir vendre du patrimoine. L'Afoc n'acceptera pas que les immeubles les plus récents, financés par de l'argent public et les loyers, soient vendus à des investisseurs privés.

L'Afoc revendique le droit au maintien dans les lieux et une mobilité choisie, non imposée par les bailleurs ou une commission d'attribution. Elle dénonce la tentation de sanctionner un refus de mobilité par un « surloyer d'inoccupation ».

L'Afoc n'acceptera pas que l'État et les bailleurs sociaux équilibrent leurs comptes sur le dos des locataires.

L'Afoc continue de revendiquer une politique publique sociale du logement tant pour le secteur social que pour le secteur privé. La généralisation de l'encadrement des loyers du parc privé dans les zones tendues est un impératif pour permettre à tout citoyen d'accéder à un logement décent sur tout le territoire.

“Les arbitrages budgétaires arrêtés par les bailleurs [...] seront au détriment des budgets entretien des Hlm, avec des conséquences négatives au quotidien pour les locataires.”

CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DU LOGEMENT (CGL)

“Si l’on brise les équilibres au nom de mesures d’économies financières, c’est une crise sociétale profonde qui guette notre pays”

Plus de 6,5 millions de nos concitoyens touchent les APL, dont 3 millions sont locataires dans le parc social. Parmi ces allocataires, 60 % vivent sous le seuil de pauvreté et 80 % touchent moins que le Smic. Ce sont les personnes les plus vulnérables qui seront le plus durement touchées par une mesure d’austérité autoritaire du gouvernement qui, en plus de grever le pouvoir d’achat des ménages, va profondément impacter les ressources des organismes Hlm. C’est la voix de toutes ces personnes que nous devons porter collectivement.

“Cette mesure porte atteinte aux principes constitutionnels de dignité de la personne humaine et d’égalité devant la loi.”

C’est ainsi que la CGL a décidé de déposer, avec d’autres associations, une requête en annulation devant le Conseil d’État contre le décret et l’arrêté datés du 28 septembre 2017, relatifs aux aides personnelles au logement. Ce recours vise à faire reconnaître que le pouvoir réglementaire, en prenant une mesure d’une telle portée sans que celle-ci soit débattue devant le Parlement, a empiété sur une compétence qui appartient au seul législateur. Cette mesure porte atteinte aux principes constitutionnels de dignité de la personne humaine et d’égalité devant la loi. En effet, la baisse des APL réduit la possibilité d’accès à un logement pour les personnes en situation de précarité et réduit leurs chances de s’y maintenir pour celles disposant d’un logement. De plus, la réduction du montant des aides concerne l’ensemble des allocataires sans distinction et impacte de manière plus importante les personnes les plus vulnérables.

Le décret et l’arrêté contestés remettent en cause le principe selon lequel la réduction ou la suppression des prestations ne saurait être effectuée sans préserver l’équilibre entre les exigences de l’intérêt général et la sauvegarde du droit au respect du versement d’une prestation.

Si l’on brise les équilibres au nom de mesures d’économies financières, c’est une crise sociétale profonde qui guette notre pays.

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT (CNL)

“Le gouvernement aurait-il oublié qu’avant d’être un marché, le logement est un droit ?”

En annonçant la baisse de 5 euros par mois des APL au début de l’été, le gouvernement s’attirait les foudres des locataires... et réalisait une jolie diversion. Alors que l’ensemble des acteurs du monde du logement dénonçait cette attaque « antipauvre », le gouvernement se préparait en réalité à aller beaucoup plus loin. Car ce n’est ni plus ni moins que le démantèlement du modèle Hlm qu’il projetait déjà à l’époque : annulation de crédits pour la production de logements sociaux, non-construction de 15 000 PLAI et encouragement à la vente de logements Hlm, entre autres. La stratégie du gouvernement est bien de faire du modèle Hlm un modèle résiduel, c’est-à-dire réservé aux plus pauvres : en renforçant le surloyer, un « impôt » injuste pour les locataires les moins pauvres, poussant ainsi les locataires solvables vers le secteur privé et mettant fin à la mixité sociale si chère à notre pays.

La veille de la présentation de la Stratégie logement, Julien Denormandie recevait les associations de défense des locataires. Inquiet, comme toujours, de soigner sa communication, le secrétaire d’État au Logement nous enjoignait alors de présenter à la presse son plan logement selon l’idée suivante :

« Nous sommes d’accord sur les objectifs, moins sur les moyens. » Rien ne pourrait être plus faux. Alors que le gouvernement affirme vouloir « construire plus, mieux et moins cher », il attaque de manière sournoise mais calculée le modèle français du logement social, faisant ainsi preuve d’une malhonnêteté intellectuelle rare. Alors que le problème vient principalement du privé (loyers chers, spéculation, marchands de sommeil, etc.), le gouvernement décide de s’en prendre au logement social, un modèle qui a fait ses preuves en tant qu’ « amortisseur » de la crise du logement et qui nous est souvent envié.

Le gouvernement ne prend pas les mesures adéquates pour résoudre cette crise que nous dénonçons depuis des années ; au contraire, il s’apprête à réorganiser totalement le marché immobilier en créant des cases pour chacun selon sa capacité financière. Le gouvernement aurait-il oublié qu’avant d’être un marché, le logement est un droit ?

“Le gouvernement décide de s’en prendre au logement social, un modèle qui a fait ses preuves en tant qu’amortisseur de la crise du logement et qui nous est souvent envié.”

CONFÉDÉRATION SYNDICALE DES FAMILLES (CSF)

“Nous ne pourrions pas construire de cohésion sociale sans solidarité nationale”

Les locataires seront les premiers impactés par ces mesures budgétaires qui nous scandalisent. Le logement est la première préoccupation des familles. Pourtant, c'est sur le budget du logement que l'État entend réaliser ses principales économies.

C'est sur le parc social et donc sur les locataires Hlm que l'essentiel des efforts va reposer. Où est la justice ?

Pour la CSF, il est évident que ces économies se traduiront par moins de constructions, moins d'entretien et moins de présence humaine dans les quartiers.

“C'est sur le parc social et donc sur les locataires Hlm que l'essentiel des efforts va reposer. Où est la justice ?”

En outre, la CSF est particulièrement préoccupée par la question du droit au maintien dans les lieux, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public. Il s'agit d'un choix sociétal. L'idée selon laquelle les familles n'ont pas vocation à rester toute leur vie dans leur logement, que tout est précaire (le travail, le logement...). La CSF dénonce cette « ubérisation » du logement. Seuls les ménages qui se sont constitué du patrimoine pourront prétendre à la stabilité ?

Pour notre organisation, le logement n'est ni une marchandise ni une prestation sociale. C'est le lieu où l'on se construit, soi-même et sa famille, là où l'on développe ses liens sociaux. La stabilité est donc un acquis social fondamental, la pierre angulaire qui permet à des millions de locataires de maintenir une vie familiale dans une tranquillité légitime.

Enfin, nous ne sommes pas dupes, face au désengagement financier de l'État, il faudra bien combler le manque à gagner. Mutualisation, hausse des surloyers, ventes Hlm, c'est tout le modèle économique et culturel du parc social qui est en danger.

La CSF demande un retour en force de l'État dans le financement du logement social. Nous ne pourrions pas construire de cohésion sociale sans solidarité nationale. Nous demandons à l'État d'être le garant d'un accès et d'un droit au maintien à un logement décent et abordable pour tous.

CONSOMMATION, LOGEMENT ET CADRE DE VIE (CLCV)

“Les locataires, premières victimes de la déstabilisation du monde Hlm”

Sous couvert d'une nécessité de baisse des dépenses de l'État, la première mesure prise par le gouvernement fut donc de diminuer de 1,7 milliard d'euros le montant des APL versées dans le secteur social de l'habitat, qui, jusqu'à ce jour, était de 8 milliards. En contrepartie, il est imposé aux organismes de baisser les loyers à due proportion. Nous, locataires, ne sommes pas dupes d'une opération laissant entrevoir une baisse des loyers des assujettis à l'APL, car la charge logement dans le budget des ménages ne variera pas.

Derrière cette mesure purement financière se cache une opération de déstabilisation de ce qui fait la fierté de notre pays, le « logement social ». Ce modèle, qui a plus de 100 ans, envié par tous les pays européens, qui, aujourd'hui encore, loge plus de 10 millions de nos concitoyens, est, qu'on le veuille ou non, la réponse la plus adaptée aux difficultés de logement qui règnent dans notre pays, malgré les difficultés à répondre à l'ensemble des demandeurs.

La baisse unilatérale des loyers et la volonté du gouvernement de procéder à la vente d'une partie importante du patrimoine à hauteur de 40 000 logements par an déstabilisera, à moyen terme, l'équilibre financier des organismes et, en conséquence, ces derniers se verront dans l'obligation de fusionner ou d'être absorbés par des structures qui s'éloigneront de l'intérêt public du logement. Par ces mesures, le gouvernement ne cherche-t-il pas à privatiser le logement social ?

Nous, locataires, sommes conscients des conséquences immédiates de telles mesures : moins d'entretien, moins de travaux, moins de constructions. Monsieur le président de la République, les citoyens locataires vous demandent de prendre conscience des effets dramatiques de vos décisions budgétaires, qui vont à l'encontre de l'intérêt des habitants de ce pays.

“Par ces mesures, le gouvernement ne cherche-t-il pas à privatiser le logement social ?”

SYNDICATS

- 33 – Confédération française démocratique du travail (CFDT)
- 34 – Confédération française de l'encadrement –
Confédération générale des cadres (CFE-CGC)
- 35 – Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC)
- 36 – Confédération générale du travail (CGT)
- 37 – Force ouvrière (FO)
- 38 – Snup Habitat

**CONFÉDÉRATION FRANÇAISE DÉMOCRATIQUE
DU TRAVAIL (CFDT)**

“Impossible d’accepter une réduction des APL quand, dans le même temps, on permet à quelques personnes de faire des économies sur leurs futurs impôts”

Le logement est un élément clé de la cohésion sociale de notre pays. La CFDT a toujours considéré le logement comme un facteur primordial de l’accès à l’emploi, à l’insertion, à la mobilité, à la culture, à l’éducation, à la formation. Force est de constater qu’il ne répond pas aujourd’hui à ces exigences premières. Faut-il en déduire qu’il faut tout remettre en cause et en particulier ce qui permet aux personnes les plus fragiles de se maintenir dans leur logement ? Non. L’une des inégalités les plus fortes de notre territoire métropolitain et ultramarin porte sur le logement. Il est impossible d’accepter une réduction des APL quand, dans le même temps, la suppression de l’ISF (impôt de solidarité sur la fortune) permet à quelques personnes de faire des économies sur leurs futurs impôts.

L’accès au logement est fondamental, et les premières pistes envisagées et premières décisions prises par le gouvernement ne peuvent qu’inquiéter la CFDT. Il faut retrouver le sens de l’intérêt général, retrouver le sens du dialogue. Pour la CFDT, les pistes les plus urgentes doivent être :

- dynamiser la construction de logements économiquement accessibles ;
- assurer une sécurisation pérenne pour tous les locataires ;
- certifier une sécurisation pour toutes les personnes engagées dans l’accession sociale à la propriété ;
- sécuriser les parcours résidentiels ;
- prévenir les procédures d’exclusion ;
- garantir à chaque personne sans abri un hébergement ;
- ouvrir une véritable politique de logement en direction des centres-villes ;
- dynamiser la rénovation thermique du parc social et du parc privé ;
- encadrer la hausse des loyers dans toutes les zones tendues ;
- mettre en place un plan Marshall pour les territoires ultramarins.

“L’une des inégalités les plus fortes de notre territoire métropolitain et ultramarin porte sur le logement.”

**CONFÉDÉRATION FRANÇAISE DE L'ENCADREMENT –
CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DES CADRES (CFE-CGC)**

“Pour des États généraux du logement et une loi de programmation”

Pour la CFE-CGC, opposer le statut des locataires « APLisés » ou non et stigmatiser les propriétaires, qu'ils soient publics ou privés, va à l'encontre de notre pacte républicain.

La CFE-CGC propose des États généraux du logement où toutes les parties prenantes, avec les pouvoirs publics, seront en mesure, par des échanges dépassionnés, de définir

*“Opposer le statut des locataires
'APLisés' ou non et stigmatiser les
propriétaires, qu'ils soient publics
ou privés, va à l'encontre
de notre pacte républicain.”*

collégialement les besoins de nos concitoyens en termes de logement sur les moyen et long termes. Et de dresser l'indispensable bilan sur la thématique de l'aide à la pierre ou à la personne. Ces dispositifs ont été la clé de voûte des politiques publiques menées en France pour le logement depuis les soixante-dix dernières années et font encore couler beaucoup d'encre.

Il appartiendra ensuite à l'État, en toute sagesse, de mettre en œuvre le diagnostic partagé dans le cadre d'une Loi programmatique sur le logement qui ne peut se traiter, pour la CFE-CGC, que sur le long terme. Et sans possibilité d'arbitrages futurs ou de *stop and go* qui ne conduisent qu'à la défiance et à l'échec.

**CONFÉDÉRATION FRANÇAISE DES TRAVAILLEURS
CHRÉTIENS (CFTC)**

“Que d’incohérences entre le traitement du logement public et du logement privé !”

La CFTC BATI-MAT-TP s’inscrit dans la droite ligne des inquiétudes de l’Union sociale pour l’habitat sur les conséquences inéluctables du projet de loi de finances sur le monde du logement social. Notre monde ne sera plus jamais le même, tous les acteurs sont au chevet du malade, en espérant que ce ne soit pas fatal à notre modèle.

Que d’incohérences entre le traitement du logement public et du logement privé !

Sans faire de catastrophisme, prédisons que le locataire va se trouver au centre des débats. Effectivement, il constatera dans un premier temps une baisse de loyer, mais à terme :

- les projets s’inscrivant dans la COP 21, l’innovation ne seront plus finançables ;
- les conventions d’utilité sociale (CUS) ne seront pas signées, avec le risque de retrait d’agrément ;
- sans entretien du patrimoine, plus de mixité, car sans entretien de patrimoine, plus de classes moyennes dans le parc social ;
- augmentation de la vacance ;
- lourde menace sur l’emploi de 80 000 salariés.

“Les conventions d’utilité sociale (CUS) ne seront pas signées, avec le risque de retrait d’agrément”

Tout ce processus accentuera la ghettoïsation des quartiers :

- plus de constructions et effondrement du BTP dans les zones détendues ;
- désertification en perspective ;
- le monde de l’entreprise qui s’éloignera de ces territoires ;
- problèmes sur la garantie des prêts de la Caisse des dépôts ;
- les collectivités locales seront appelées en responsabilité.

Où va-t-on ? Il est urgent que le gouvernement revoie sa copie.

CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DU TRAVAIL (CGT)

“Alors que le droit à un toit est un droit essentiel, le budget du ministère de la Cohésion des territoires figure parmi les plus importantes baisses pour 2018”

La situation du logement social devient catastrophique, pour les locataires, les salariés, les bailleurs sociaux. La CGT a décidé de s'engager auprès du collectif Vive l'APL, qui regroupe 60 organisations associatives, syndicales, de défense de consommateurs, de bailleurs sociaux, etc. pour défendre le droit au logement social.

“La situation du logement social devient catastrophique.”

Six millions et demi de locataires vont perdre 5 euros dès octobre. Et ce n'est qu'un début car, en 2018, le gouvernement compte retirer 60 euros de plus à chaque locataire Hlm qui perçoit l'APL, demandant aux organismes Hlm de compenser. Ainsi,

le gouvernement menace le bon entretien des logements, la réhabilitation thermique, la production de nouveaux Hlm, l'encadrement humain et les missions sociales des Hlm.

Le projet de loi de finances 2018 et la nouvelle loi logement en gestation, sans réelle concertation à ce jour, prévoient :

- 1,7 milliard d'euros de suppression de crédits pour l'APL ;
- la suppression de l'APL pour les accédants à la propriété, mettant à mal l'accession sociale ;
- la création d'un nouveau bail de très courte durée précarisant davantage les salariés et les étudiants ;
- la « mobilité » imposée pour les résidents du parc Hlm.

Alors que le droit à un toit est un droit essentiel pour tous, le budget du ministère de la Cohésion des territoires, qui contient principalement le budget dédié au logement (dont 82 % sont consacrés à l'accès au logement, soit 13,556 milliards), figure parmi les plus importantes baisses pour 2018.

Alors que Macron fait les poches du logement social et des locataires les plus modestes, le budget de l'État 2018 prévoit 7 milliards d'euros de cadeaux au titre de l'allègement de l'ISF et de la réforme de la taxation des revenus mobiliers, qui ne bénéficieraient qu'à une poignée de foyers parmi les plus riches !

FORCE OUVRIÈRE (FO)

“Ce choc de l’offre est réservé au privé et ne fait nullement mention de contreparties sociales”

Le gouvernement a dévoilé sa stratégie pour le logement : choc de l’offre soutenu par une réforme structurelle baptisée « inversion de la fiscalité immobilière », refonte des dispositifs de soutien à la solvabilité des demandeurs et doublement du programme de renouvellement urbain. Il est question d’aller plus vite, plus fort et mieux, de produire plus et moins cher. Vouloir construire vite est une bonne nouvelle : le gouvernement reconnaît qu’il y a urgence à produire. Il faudrait produire 500 000 logements, dont 150 000 logements sociaux par an, pour répondre aux besoins.

Mais à y regarder de près, on est inquiet. Ce choc de l’offre est réservé au privé et ne fait nullement mention de contreparties sociales. Il ne repose pas sur une évaluation sérieuse des dispositifs précédents. Les incitations fiscales et l’assouplissement des normes sont brandis comme une formule magique et fleurent bon la logique libérale.

“Le gouvernement vient ouvertement soumettre le soutien à la solvabilité à la contrainte budgétaire.”

Malgré les annonces concernant l’hébergement, il est question d’économies. La stratégie qui vise les allocataires des aides au logement met le secteur du logement social et l’allocataire en ligne de mire. Le gouvernement vient ouvertement soumettre le soutien à la solvabilité à la contrainte budgétaire. On ouvre les vannes pour les investisseurs privés et on serre la vis aux allocataires présents et à venir.

Pour calmer la légitime émotion que la mesure suscite, on se propose de mettre à contribution les bailleurs sociaux en annonçant unilatéralement une baisse des loyers, en gage d’équité et d’équilibre. Or, malgré les dénégations, on précarise les uns et les autres et on déstabilise le système de financement du logement social.

On nous dit que les aides personnelles pèsent trop lourd. Or, si leur poids augmente, c’est que le nombre de personnes éligibles augmente. Et surtout, il s’agit d’un droit ouvert. Baisser unilatéralement les aides personnelles revient à remettre en question ce droit ouvert.

Autre crainte : l’intérêt que manifestent les pouvoirs publics pour la mobilité dans le parc social. Force ouvrière s’oppose à toute remise en cause du principe fondamental du maintien dans les lieux. La gestion de la mobilité doit relever des bailleurs sociaux.

SNUP HABITAT

“Une déstabilisation financière brutale”

Sans l'avoir annoncé avant les élections, le gouvernement Macron a décrété la baisse des APL au 1^{er} octobre de 5 euros par mois.

Le projet de loi de finances (PLF) prévoit pour 2018 et pour les seuls locataires du parc social une baisse de :

- 50 euros par mois pour un isolé;
- 89 euros pour un couple ou un isolé avec trois personnes à charge;
- 10 euros de plus par personne à charge supplémentaire.

L'État dit neutraliser cette perte pour les locataires en imposant aux bailleurs sociaux de faire une remise sur loyer dite « réduction de loyer de solidarité » (RLS), couvrant la baisse de leur APL. Le bailleur social est donc sommé « de payer à la place de l'État » sur ses ressources.

Pour le Snup Habitat, les annonces du gouvernement sont trompeuses. Elles masquent les incidences durables du PLF pour les locataires du logement social, l'entretien et la réhabilitation des patrimoines ou la construction de logements sociaux. Ces mesures n'augurent rien de bon pour les personnels des sociétés impactées directement ou indirectement. Le pouvoir d'achat des foyers les plus modestes et des jeunes n'est pour autant pas amélioré.

***“Le bailleur social est donc sommé
'de payer à la place de l'État'
sur ses ressources.”***

Ce PLF doit être combattu. Il provoque une déstabilisation financière brutale des organismes et les forcera à vendre une partie de leur patrimoine pour survivre.

Pour répondre aux besoins de notre pays en matière de construction de logements, il faudrait notamment revenir aux aides à la pierre associées aux prêts du Livret A de la

Caisse des dépôts, et développer les baux emphytéotiques sur des terrains de collectivités. Cela permettrait de financer la construction avec des loyers de sortie plus bas et de stopper la spéculation. Cela contribuerait aussi à faire baisser progressivement les loyers libres.

Aujourd'hui, l'APL amoindrit le coût des loyers et ne peut être brutalement réduite sans une compensation immédiate aux locataires. Pourquoi celle-ci ne serait-elle pas prise sur les milliards offerts aux 100 plus grandes fortunes de France (baisse de l'ISF) ?



COLLECTIF VIVE L'APL

Vive l'APL regroupe de nombreux acteurs de la société engagés contre la réforme actuelle des APL :

Locataires et mal-logés :

ACDL, Afoc, AFVS, CAL, CGL, CLCV, Cnafal, CNL, Collectif Logement Paris 14, Collectif SDF Alsace, Collectif SDF de Lille, Copaf, CSF, DAL, Fnasat Gens du Voyage, Halem, Indecosa-CGT, Resel Île-de-France

Acteurs de la solidarité :

ACSC, Bagagérue, Compagnons Bâisseurs, Emmaüs France, Emmaüs Solidarité, Fapil, Fédération des acteurs de la solidarité, Femmes Égalité, FEP, Fondation Abbé Pierre, Fondation Armée du Salut, Le Refuge, Petits Frères des pauvres, Secours catholique – Caritas France, Unaf, UNCLLAJ, Uniopss

Acteurs de la défense des droits :

ACI, Advocacy France, Aitec, APF, Appuii, Association des Marocains de France, ATDF, ATMF, Attac, Collectif Pas touche aux APL, Coordination nationale Pas sans nous, CRLDH, CSP75, FTCT, Ligue des droits de l'homme, MNCP, Mrap, Planning familial, Ufal, Utac

Syndicats :

CFDT, CFTC, CGT, Fage, FSU, Sud Santé Sociaux, Syndicat de la magistrature, Snup, Habitat FSU, Unef, Union syndicale solidaire, USP

Acteurs du logement social :

Coop'HLM, Fédération des ESH, Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social, Fédération des Offices publics de l'habitat, Habitat et humanisme, SNL, SoliHa, Unafo, Unhaj, Union sociale pour l'habitat

“Pas d'économies sur le dos des locataires!”

Halte au feu ! Le gouvernement s'en prend aux allocations logement, ces aides personnelles au logement (APL) qui aident les ménages modestes à payer leur loyer, dans le parc privé ou dans le parc social. L'enjeu est énorme : 18 milliards d'euros. Toute atteinte à ces allocations a des conséquences sociales graves et immédiates.

À partir du 1^{er} octobre 2017, ces aides indispensables baissent de 5 euros par mois et par ménage. C'est une coupe de 400 millions d'euros par an sur le dos des locataires, au lieu d'encadrer les loyers, de prévenir réellement les expulsions, ou de lutter contre les inégalités.

En 2018, malgré les protestations unanimes, l'exécutif veut faire bien pire : baisser d'environ 50 euros par mois les APL des locataires du parc social, en imposant aux bailleurs Hlm de le répercuter sur les loyers. Cette ponction inédite de 1,4 milliard d'euros chaque année sur le budget des Hlm va réduire l'entretien et l'isolation thermique des Hlm, la réalisation de nouveaux logements sociaux à bas loyers... C'est le modèle économique du logement social qui est menacé, avec des conséquences graves pour tous les locataires et les mal-logés.

“C'est le modèle économique du logement social qui est menacé, avec des conséquences graves pour tous les locataires et les mal-logés.”

En 2019, le ministère annonce une coupe supplémentaire de 1 milliard d'euros. Où s'arrêteront-ils ?

Nous, citoyennes, locataires, associations de solidarité, de défense des mal-logés, des locataires, des consommateurs, syndicats, demandons au gouvernement de revenir sur ces amputations brutales et injustes, réalisées aux dépens des locataires et des plus modestes.

Vive l'APL !

Signez la pétition sur : <https://vivelapl.org/>

L'analyse de 12 organismes Hlm

Des milliers de projets, pour les locataires et les accédants,
mis en danger par le projet de loi de finances dans tous les
territoires.

-
- 44 - Côte d'Azur Habitat
45 - Essonne Habitat
46 - Grand Delta Habitat
47 - Groupe Polylogis
48 - Habitat de l'Il
49 - Habitat Réuni
50 - Habitat Sud Deux-Sèvres
51 - Marcou Habitat
52 - Nantes Métropole Habitat
53 - Troyes Habitat
54 - Valophis
55 - Valophis Sarépa
-

CÔTE D'AZUR HABITAT

“Des coupes drastiques dans les dépenses d'investissement de l'OPH”

OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT

LOGEMENTS
20 777

DÉPARTEMENTS
Alpes-Maritimes

Le patrimoine de Côte d'Azur Habitat comprend près de 21 000 logements répartis sur le département des Alpes-Maritimes. Les conséquences du projet de loi de finances 2018 pour l'office sont estimées à ce jour, au regard des informations en sa possession, à une baisse annuelle des recettes locatives d'environ 8 millions d'euros.

Cette baisse aura pour conséquence des coupes drastiques dans les dépenses d'investissement de l'OPH, avec le report et/ou l'abandon de projets de logements neufs. Cela représentera pour CAH environ 500 logements sociaux programmés dont la construction ne verra pas le jour, sur un territoire tendu. Cette diminution des recettes engendrera également une baisse très significative des dépenses d'entretien, d'au moins 30% (entretien courant et gros entretien). Certaines dépenses de renouvellement urbain et de réhabilitations seront différées voire abandonnées, remettant en cause le Plan stratégique patrimonial défini par l'office.

L'impact de la réforme en 2018 :

500

logements non construits

950

*emplois menacés
sur le territoire*

L'organisme estime qu'il découlera de cette mesure une baisse significative de son carnet de commande, étant précisé qu'à ce jour, CAH investit sur le département des Alpes-Maritimes l'équivalent de 49 millions d'euros de dépenses d'investissement et gros entretien, ainsi que 12 millions d'euros de dépenses d'exploitation et de maintenance. Si son budget annuel est amputé de 8 millions d'euros de recettes locatives, cela impliquera un déficit potentiel d'investissement d'environ 100 millions d'euros par an pour l'économie locale, ce qui représentera une perte d'environ 950 salariés à temps plein.

Dès 2018, la mesure amputera l'autofinancement de Côte d'Azur Habitat, lequel pourrait devenir négatif et, par conséquent, être en-dessous du seuil des ratios prudentiels définis réglementairement.

Au niveau social, cela entraînera une inéluctable dégradation du cadre de vie des locataires et la remise en cause de l'accompagnement qui contribue au « mieux vivre ensemble » dans les quartiers.

ESSONNE HABITAT, GROUPE ESSIA

“La suppression de l’APL accession remet en cause les projets de vie de nos clients les plus fragiles”

Essonne Habitat a engagé la construction de 54 logements de type PSLA (Prêt social location accession) sur le site de l’Ecoquartier du Quai des arts à Ris-Orangis, pour permettre aux locataires du parc social d’accéder à la propriété sur le territoire de l’agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

12 dossiers sur les 34 logements réservés à ce stade nécessitent un financement APL accession, qui représente sur ce programme 10% à 40% des mensualités des acquéreurs concernés.

La suppression de l’APL accession rendra impossible l’aboutissement d’un projet de vie engagé sur cette opération pour nos clients les plus fragiles. Pour certains ménages, il est fort probable que le taux d’effort à 30% ne pourra plus être assuré si l’APL accession disparaît au moment de la levée d’option, d’autant plus dans un contexte d’augmentation des taux d’intérêts.

Des dossiers sont particulièrement critiques et notamment avec les structures familiales suivantes :

- 49 ans, seul et 2 enfants à charge = 40% d’APL accession sur la mensualité
- 37 ans, seule et 1 enfant à charge = 37% d’APL accession sur la mensualité
- 41 ans, seule et 2 enfants à charge = 23% d’APL accession sur la mensualité
- 51 ans, seule et 3 enfants à charge = 26% d’APL accession sur la mensualité

Ce sont des clients que nous suivons et qui ont pour certains mis leur vie entre parenthèse pour améliorer leur épargne et réaliser leur projet d’acquisition.

De façon générale, la suppression de l’APL accession impacte et impactera fortement la commercialisation des programmes PSLA. Ce sera le cas pour les logements restants à vendre sur l’opération « Quai des Arts », mais également sur toutes les opérations à venir en PSLA que développera le groupe Essia en direction du parc social.

Les appartements pour lesquels la levée d’option ne pourra avoir lieu risquent de revenir dans le parc du logement social (PLS) ce qui constitue un échec pour les enjeux de politique locale de l’habitat portés par la ville sur ce projet d’aménagement.

COOPÉRATIVE HLM

LOGEMENTS

10 000

DÉPARTEMENTS

Essonne,

Seine-et-Marne

GRAND DELTA HABITAT

“Ce choc obère à très court terme des projets structurants tels que la reconquête des centres bourgs”

COOPÉRATIVE HLM
LOGEMENTS**17 883****DÉPARTEMENTS**

Vaucluse, Gard,
Bouches-du-Rhône,
Drôme, Var, Alpes
de Haute Provence,
Alpes Maritimes,
Ardèche

Le premier choc non prévu de la baisse de 5 € de l'APL pour nos locataires a été compensé par une décision du Conseil d'Administration de notre coopérative de ne pas augmenter les loyers de 0,75 %. Les partenaires sociaux de Grand Delta Habitat ont fait le choix de la solidarité, et ce pour un coût de près d'1 M€. La responsabilité de nos administrateurs bénévoles en tant que gestionnaires attentifs a été de maintenir nos missions d'intérêt général.

Le deuxième choc, dit RLS (Réduction de Loyer de Solidarité), d'une importance grave, impact les résultats de Grand Delta Habitat de plus de 8 M€. Ce choc obère à très court terme des projets structurants tels que la reconquête des centres bourgs, la requalification urbaine, la production d'une nouvelle offre locative accompagnant les besoins d'entreprises créant de l'emploi, la rénovation énergétique et la baisse de charges pour nos locataires.

L'impact de la réforme en 2018 :
415
logements non construits
226
*emplois directs et indirects
en moins dans le BTP*
Quelques chiffres des impacts financiers de la réduction de loyer de solidarité :

- 42 % de notre résultat en moins
- 54 % d'autofinancement en moins
- 415 logements en production en moins
- 226 emplois directs et indirects dans le BTP en moins suivant les données du CercPACA (Cellule Économique Régionale du BTP).

GROUPE POLYLOGIS

“Obligés de reporter la signature des CUS et des PNRU2”

Si chacun peut comprendre la nécessité de rééquilibrage des finances publiques, il importe d'éviter d'engager des réformes dans la précipitation, sous l'emprise d'une vision à court terme qui ne peut conduire qu'à des échecs.

Les SA d'HLM ont depuis toujours porté un esprit de modernisme qui leur a permis de se transformer au fil du temps et de répondre à la commande publique. Nous nous sommes mobilisés pour améliorer constamment nos performances et notre gestion, mettre en œuvre un plan numérique ouvert aux habitants et concourir par nos investissements à la construction des logements qui sont nécessaires à la Métropole du Grand Paris notamment.

Dans le domaine du renouvellement urbain et de la gestion de proximité, les efforts de notre personnel ont été constants pour que les deniers publics soient utilisés au mieux de l'intérêt général.

Ces efforts ont été possibles par une politique active de vente aux occupants construite en fonction des capacités contributives des habitants et par une gestion rigoureuse, se soldant par un autofinancement positif consacré pour l'essentiel à l'amélioration du parc.

En décidant de faire baisser les loyers, le Gouvernement s'engage dans un processus qui peut conduire à une disparition progressive du logement social, à l'instar de ce qui s'est produit en Italie.

Une décision qui ne serait pas neutre, car il est illusoire de croire que le secteur privé pourra assurer le même niveau d'engagement, la même disponibilité aux locataires dans leur relation avec leur bailleur, la même participation à la médiation sociale ou encore les mêmes niveaux d'investissements.

Les conséquences économiques de cette décision hâtive, conduite sans concertation, ce sont les locataires eux-mêmes qui vont en payer le prix au travers d'une diminution de l'entretien, de la remise de travaux d'amélioration ou encore de l'absence de programme de renouvellement urbain, là où l'Etat et les collectivités territoriales le souhaiteraient.

Dans l'immédiat, nous sommes obligés de différer toutes les embauches, de reporter la signature des conventions d'utilité sociale (CUS), la signature des PNRU2, en attendant de disposer de la visibilité nécessaire à la pérennité de nos entreprises.

**GROUPEMENT
D'ORGANISMES HLM**

**LOGEMENTS
80 000**

HABITAT DE L'ILL

“Réduire la production locative de plus de 50%”

COOPÉRATIVE
HLM

LOGEMENTS
3 000

DÉPARTEMENT
Bas-rhin

Ayant fêté ses 100 ans il y a seulement quelques semaines, la Coop'HLM Habitat de l'Ill est présente sur le territoire de l'eurométropole de Strasbourg. Avec une croissance de 23% de son parc sur les 5 dernières années, Habitat de l'Ill gère aujourd'hui près de 3000 logements locatifs sociaux et livre chaque année 150 logements, dont les 2/3 en locatif et 1/3 en accession sociale.

La Coop'HLM se montre particulièrement innovante, ayant été la première de France à avoir appliqué le label énergétique Minergie Plus, et développant de nombreuses opérations d'habitat participatif, en accession comme en locatif social.

L'impact de la réforme en 2018 :

40%

*d'autofinancement
en moins*

L'application de la « Réduction de loyer de solidarité » (RLS) aurait de lourdes conséquences sur la Coop'HLM, avec un impact de plus de 40% sur les capacités d'autofinancement. Habitat de l'Ill estime qu'il lui faudrait réduire sa production locative de plus de 50% alors même que son projet coopératif l'a amené à élargir sa gouvernance à la plupart des communes de son territoire d'intervention.

HABITAT RÉUNI

“En l’état actuel de l’article 52 du projet de loi de finances, un choc de l’offre en 2018 est impossible ”

Habitat Réuni, groupement de 19 sociétés Hlm qui gèrent 143 000 logements dans 9 régions, a sondé ses associés pour évaluer l’impact de l’article 52 du projet de loi de finances 2018, dans sa rédaction actuelle, qui prévoit une baisse des loyers et de l’APL selon une grille de plafonds de ressources non territorialisée à ce jour.

En l’état actuel du texte et des mesures de compensation proposées, les 19 associés d’Habitat Réuni perdraient en 2018 52 millions d’euros, soit 8% de leurs recettes de loyers.

Selon les organismes, c’est 40% à plus de 100% de l’autofinancement net qui disparaîtra; les plus pénalisés sont ceux qui logent la plus grande proportion de locataires pauvres.

Dans ces conditions, les associés se voient contraints de prévoir la réduction de leurs investissements sur leurs territoires.

À l’échelle du groupement, 1 712 logements neufs ne seront pas réalisés, soit 63% de la production des associés; un tiers des opérations de réhabilitation thermique prévues en 2018 sera reporté.

Habitat Réuni constate que l’article 52 du projet de loi de finances est profondément injuste et contreproductif par rapport à la politique du logement souhaitée par le Président de la République.

Sur les territoires les plus tendus, les organismes n’auront pas les moyens financiers de répondre aux objectifs des politiques locales de l’habitat.

Au lieu d’un choc de l’offre, on assistera à un fort ralentissement des investissements sur le locatif social, qui se répercutera au-delà sur l’ensemble de l’aménagement et de l’offre nouvelle.

C’est donc le développement de tous les territoires qui sera pénalisé par ce texte dont les conséquences n’ont pas été mesurées.

**GROUPEMENT
D’ORGANISMES HLM**
LOGEMENTS
143 000

L’impact de la réforme en 2018 :

1 712

logements non construits

1/3

*des opérations de
réhabilitation thermique
reportées*

HABITAT SUD DEUX-SÈVRES

“La mesure implique à très court terme la suppression de nombreux services aux locataires”

**OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT**
LOGEMENTS
5 700
DÉPARTEMENTS
Deux-Sèvres

L'OPH Habitat Sud Deux-Sèvres, dans le département des Deux-Sèvres, gère 5 700 logements (logements + foyers). Parmi les locataires, 61% sont bénéficiaires de l'APL. Un pourcentage supérieur à la moyenne (54%) qui en fait un office particulièrement touché par l'article 52 du projet de loi de finances 2018.

La mesure qui prévoit la baisse des APL compensée par la baisse des loyers implique dès 2018 pour l'OPH, sur une base de 60 euros de baisse, une perte de chiffre d'affaires de 2,5 millions d'euros, soit 12,5 % de ses recettes et 90% de son autofinancement.

À ce rythme, l'office estime qu'en 2020, il ne disposera plus de la capacité de rembourser les dépôts de garanties de ses locataires. Il ne sera plus non plus en mesure de rembourser ses emprunts à la Caisse des Dépôts, ce qui implique pour les collectivités locales (communes de l'agglomération niortaise dans lesquelles l'office a du patrimoine), garantes de ces emprunts, de trouver 120 millions d'euros pour assurer le remboursement.

L'impact de la réforme en 2018 :

90 %

d'autofinancement

en moins

300

emplois menacés

sur le territoire

Le projet de loi devrait également avoir un impact fort sur la commande publique. La baisse des recettes de 2,5 millions d'euros se traduira en effet par une perte, au sein du territoire des Deux-Sèvres, de 300 emplois pour le seul secteur du bâtiment.

Concrètement, Habitat Sud Deux-Sèvres va devoir stopper son programme d'investissement. Les réhabilitations programmées sont d'ores et déjà à l'arrêt, de même que les programmes de constructions neuves sont en attente de confirmation du budget.

La somme allouée aux remises en état et à la maintenance à la relocation va sous peu être réduite de près de 25% du montant actuel. La mesure implique en outre à très court terme la suppression de nombreux services aux locataires.

L'OPH a pour le moment bloqué toutes les démarches de conventionnement avec l'État, ainsi que les débats engagés autour des conventions intercommunales d'attribution et de la gestion urbaine de proximité. Pour le conseil d'administration de l'office, les objectifs poursuivis ne sont en effet plus considérés comme cohérents avec les impacts financiers que devrait avoir le projet de loi.

MARCOU HABITAT

“Ce projet remet en cause la dynamique de production alors que les besoins de logements abordables restent très importants”

Coop'HLM de 3 000 logements locatifs sociaux dans les départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales, cet organisme connaît une forte progression de son activité, à la demande des élus locaux qui constatent une insuffisance de l'offre locative sociale. Marcou Habitat produit ainsi environ 200 logements par an, 2/3 en locatif et 1/3 en accession sociale à la propriété.

L'impact de la mise en place de la « Réduction de loyer de solidarité » (RLS) revient à priver la coop de plus de 60% de son autofinancement et donc de ses moyens d'investissements au service de son territoire. Ce projet de mesure remet donc en cause sa dynamique de production alors que les besoins de logements abordables restent très importants.

Elle devrait donc nécessairement réduire drastiquement son programme d'investissement et de réhabilitation en réduisant son programme de rénovation thermique et son développement sur de nouveaux territoires. La Coop'HLM a aussi gelé toute décision d'embauches alors qu'elle souhaitait renforcer son équipe de proximité pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

COOPÉRATIVE HLM
LOGEMENTS
3 000
DÉPARTEMENTS
**Aude, Pyrénées-
Orientales**

L'impact de la réforme en 2018 :

60 %

*d'autofinancement
en moins*

NANTES MÉTROPOLE HABITAT

“Le Gouvernement remet en cause la mise en œuvre du Programme local de l’habitat de tout un territoire ”

OFFICE PUBLIC
DE L’HABITAT

LOGEMENTS

25 000

DÉPARTEMENTS

Loire-Atlantique

Nantes Métropole Habitat, bailleur public de la métropole nantaise, gère 25 000 logements sociaux et loge près de 50 000 habitants, dont 60% bénéficient des APL. Une baisse de 60 euros des APL entrainerait une perte annuelle de 7 à 9 millions d’euros.

Fragiliser la politique « Habitat » de tout un territoire

Cette situation entrainerait une réduction de plus de 50% de l’activité dans la construction, la rénovation ou dans l’accompagnement de nos locataires. La métropole nantaise souhaite développer 2000 logements sociaux par an pour répondre aux besoins. À lui seul l’office doit contribuer d’ici 2020 à un quart de cette nouvelle offre.

Par ailleurs, avec un patrimoine moyen de 40 ans, les besoins en rénovation sont importants pour ne pas dégrader l’offre. Avec 1 logement sur 6 appartenant à l’office sur la Ville de Nantes, on mesure l’ampleur de l’impact social et urbain désastreux que peuvent avoir de telles mesures. Le Gouvernement remet ainsi

L’impact de la réforme en 2018 :

- 50 %

*d’activité de construction,
de rénovation ou
d’accompagnement des locataires*

gravement en cause la mise en œuvre du PLH de tout un territoire, et les équilibres sociaux qui en découlent.

Baisser les loyers est une préoccupation quotidienne

La recherche des loyers les plus bas est une préoccupation constante. C’est ce que pratique déjà l’office, avec aujourd’hui les loyers les plus bas de la métropole nantaise : 50% plus bas que la moyenne du parc privé. L’ambition affichée du Gouvernement de baisser globalement les loyers est en décalage avec la réalité de beaucoup de bailleurs, notamment publics. D’autant

plus que seuls les bailleurs sociaux, qui ne sont concernés que par 40% des APL versées chaque année, sont ciblés et touchés par les mesures gouvernementales.

100 millions € investis aujourd’hui localement. Et demain ?

Entreprises du BTP, professionnels de l’entretien, artisans, promoteurs... Ce sont près de 900 fournisseurs principalement locaux qui bénéficient de la dynamique de l’office, à travers 100 M€ investis chaque année.

Ce sont aussi 100 000 heures d’insertion qui permettent à des publics fragiles de revenir vers l’emploi.

Cette vitalité économique essentielle pour la réussite et l’équilibre des territoires est fortement remise en cause.

TROYES HABITAT

“Une nouvelle baisse des investissements conduirait à de nouvelles suppressions d’emplois”

La ville de Troyes, dans le département de l’Aube, est la plus importante commune de la nouvelle intercommunalité Troyes Champagne Métropole (TCM), qui compte 168 350 habitants. Elle figure parmi les zones du territoire présentant les statistiques les plus élevées en matière de chômage, de jeunes non diplômés, de familles monoparentales et de pauvreté.

Avec une moyenne de 300 euros par mois, les loyers pratiqués par Troyes Habitat (9 500 logements) sont parmi les plus bas de la Région Grand Est. Inférieurs de 15 % à la moyenne nationale des loyers en Hlm et nettement sous les plafonds maximum autorisés, ils n’ont connu aucune augmentation ces deux dernières années.

Une baisse des loyers comprise entre 50 et 60 euros par mois, pour les seuls locataires bénéficiaires de l’APL, correspondrait à une diminution du chiffre d’affaires de l’OPH estimée entre 3 et 3,6 millions d’euros. Cela représente la totalité de l’autofinancement prévisionnel 2017, ou plus de 50 % du budget consacré à l’entretien et la maintenance du patrimoine.

Troyes Habitat vend depuis de nombreuses années 50 logements par an, dont le produit majoré de l’autofinancement (environ 7 millions d’euros) est réinvesti intégralement sous forme de fonds propres pour financer ses programmes de construction et de réhabilitation.

L’office a investi, ces cinq dernières années, plus de 30 millions d’euros par an et adopté récemment sa stratégie patrimoniale pour les 10 prochaines années (180 millions), avec notamment un projet de requalification d’un quartier reconnu d’intérêt national. Il investit dans chacune de ses opérations de construction plus de 30 % de fonds propres issus de cette épargne.

L’initiative privée étant quasi inexistante sur le territoire, Troyes Habitat est l’un des principaux donneurs d’ordres pour l’ensemble de la filière du bâtiment. L’office a injecté en 2016 plus de 52 millions d’euros dans le tissu économique de son territoire, dont 76 % à des entreprises locales ou présentes localement. Il faut en outre noter que depuis la crise de 2009, la filière a perdu 1 500 emplois. Une nouvelle baisse des investissements conduirait à de nouvelles suppressions d’emplois.

**OFFICE PUBLIC
DE L’HABITAT**
**LOGEMENTS
9 500**
**DÉPARTEMENTS
Aube**

55 %

des locataires

de l’OPH bénéficient de l’APL

VALOPHIS

“La suppression de l’APL accession empêchera des locataires Hlm d’accéder à la propriété”

**GROUPEMENT
D’ORGANISMES HLM**
LOGEMENTS
36 000

Le groupe Valophis compte 36 000 logements (logements + foyers). Les loyers perçus sont entièrement réinvestis dans l’entretien et la rénovation des résidences, ainsi que dans la construction de nouveaux logements. 37% des locataires de l’organisme sont bénéficiaires de l’APL.

Pour Valophis, l’article 52 du projet de loi de finances 2018 se traduira par une perte de recettes estimée à 10 millions d’euros par an, ce qui représente le montant total consacré à toutes les opérations de travaux chaque année, soit les trois quarts de sa capacité d’investissement. Ce montant correspond à 600 logements neufs qui ne pourront pas être construits, ou à l’arrêt des réhabilitations et une forte baisse de l’entretien du parc.

Les mesures compensatoires proposées ne sont pas à la hauteur

Le maintien du taux du Livret A à 0,75% sur deux ans ne générerait qu’un gain de 1 million d’euros par an.

L’impact de la réforme en 2018 :

- 75%
*de capacité
d’investissement*

Le réaménagement de la dette, qui ne serait qu’une solution temporaire, ne peut porter que sur des prêts d’une durée de 20 à 30 ans, représentant un quart de la dette.

La prorogation de l’exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties), au-delà de 2018, sur les constructions nouvelles pendant 25 ans permettrait uniquement de ne pas aggraver la situation.

Enfin, la suppression de l’APL accession impactera la filiale de Valophis, Expansiel Promotion, qui réalise les opérations en accession à la propriété. Elle empêchera en effet une partie des ménages qui le peuvent d’accéder à la propriété. Ces derniers se maintiendront alors dans le parc locatif et continueront à percevoir les APL réservées aux locataires alors même qu’elles coûtent 70% plus cher à l’État que les APL accession. Cette suppression sera donc préjudiciable aux parcours résidentiels des ménages modestes sans pour autant générer d’économie budgétaire.

VALOPHIS SARÉPA

“Les mesures compensatoires proposées ne sont pas à la hauteur”

Valophis Sarépa est une ESH qui intervient principalement dans les Yvelines et l'Essonne.

La société, qui fait partie du Groupe Valophis, gère 5 300 logements (logements + foyers) et réalise 50 à 150 logements par an. Les loyers perçus sont entièrement réinvestis dans l'entretien et la rénovation des résidences, ainsi que dans la construction de nouveaux logements. 40% des locataires de l'organisme sont bénéficiaires de l'APL.

Pour Valophis Sarépa, l'article 52 du projet de loi de finances 2018 se traduira par une perte de recettes estimée à 1,7 million d'euro par an, équivalente à la totalité de son résultat annuel. Comme ce résultat est totalement réinvesti dans toutes les opérations de travaux chaque année, ce sont 100 logements neufs qui, chaque année, ne pourront pas être construits, ce qui s'accompagnera également de l'arrêt des réhabilitations et d'une baisse de l'entretien du parc.

Valophis Sarépa est très fortement associée aux opérations de renouvellement urbain engagées par la Ville de Trappes depuis 2004 et le PLF 2018 serait préjudiciable aux nouveaux projets sur la Ville de Trappes dans le cadre du NPNRU, notamment pour le square Camus.

Les mesures compensatoires proposées ne sont pas à la hauteur :

Le maintien du taux du livret A à 0,75 % sur deux ans ne générerait qu'un gain de 0,2 million d'euro par an pour Valophis Sarépa.

Le réaménagement de la dette, qui ne compenserait qu'une partie de la perte de loyers, serait une fuite en avant en reportant dans le futur une partie du remboursement des emprunts.

La hausse du SLS (supplément de loyer de solidarité) et le déclenchement dès le 1^{er} euro de dépassement des plafonds de ressources seront générateurs de recettes au détriment de la mixité sociale, mais le SLS est prélevé à 85 % par l'État.

La prorogation de l'exonération de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties), au-delà de 2018, sur les constructions nouvelles pendant 25 ans n'est pas une compensation mais le maintien d'une mesure existante nécessaire à l'équilibre financier des opérations.

**ENTREPRISE
SOCIALE POUR
L'HABITAT**
**LOGEMENTS
5 300**
**DÉPARTEMENTS
Essonne, Yvelines**

L'impact de la réforme en 2018 :

100

logements non construits

“Une déstabilisation
financière brutale”

SNUP HABITAT – P. 38

“Les politiques
locales
de l’habitat
vont être
bouleversées”

ASSEMBLÉE DES COMMUNAUTÉS DE FRANCE – P. 17

“Impossible d’accepter une réduction
des APL quand, dans le même temps, on
permet à quelques personnes de faire
des économies sur leurs futurs impôts”

CONFÉDÉRATION FRANÇAISE DÉMOCRATIQUE DU TRAVAIL (CFDT) – P. 33

“La dégradation de la
situation des bailleurs,
engendrée par ce
nouveau contexte,
pourrait avoir un lourd
impact direct sur la
dette des collectivités”

VILLES DE FRANCE – P. 23

“QUE D'INCOHÉRENCES
ENTRE LE TRAITEMENT
DU LOGEMENT PUBLIC
ET PRIVÉ!”

CONFÉDÉRATION FRANÇAISE
DES TRAVAILLEURS CHRÉTIENS (CFTC) – P. 35

“La suppression de l’APL accession empêchera des locataires Hlm d’accéder à la propriété”

VALOPHIS – P. 54

“Ces décisions contredisent la volonté affichée de relancer la croissance”

ASSEMBLÉE DES DÉPARTEMENTS DE FRANCE – P. 18

“Pas d’économies sur le dos des locataires !”

COLLECTIF VIVE L’APL – P. 40

“NOUS NE POURRONS PAS CONSTRUIRE DE COHÉSION SOCIALE SANS SOLIDARITÉ NATIONALE”

CONFÉDÉRATION SYNDICALE DES FAMILLES (CSF) – P. 30

“Les locataires, premières victimes de la déstabilisation du monde Hlm”

CONSOMMATION, LOGEMENT ET CADRE DE VIE (CLCV) – P. 31



Conception et coordination

Direction de la Communication.

Avec le concours de l'ensemble des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat.

Création et réalisation

confluence

Impression
Shareprint





L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble